

Exposé

Einfamilienhaus in Heidenheim an der Brenz

Lichtdurchflutetes Architektenhaus in innenstadtnaher & ruhiger Sackgassenlage mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-447144

Einfamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Hahn

89522 Heidenheim an der Brenz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	709,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,24 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	150,81 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv und äußerst solide erbaute Einfamilienhaus in zentraler Bestlage von Heidenheim ist ein echtes Juwel für Familien und Individualisten.

Architektur & Nutzung: Maximale Flexibilität – Ein Haus, viele Möglichkeiten!

Ob als großzügiges Domizil für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung.

Dank der durchdachten Grundrissgestaltung lässt sich dieses Objekt mit geringem Aufwand in zwei autarke Wohneinheiten unterteilen.

Erdgeschoss: Repräsentatives Wohnen

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im modernen Split-Level-Design. Durch die versetzten Ebenen entstehen zwei klar zonierte Bereiche, die dem Raum eine besondere Tiefe und Exklusivität verleihen. Direkt angrenzend genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder der Terrasse mit Blick ins Grüne. Zwei weitere helle Räume auf dieser Ebene eignen sich ideal als Elternschlafzimmer sowie als Kinder- oder Gästezimmer. Ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Wohnangebot im Erdgeschoss perfekt.

Dachgeschoss: Wahres Raumwunder mit Potenzial

Neben zwei klassischen Schlaf- oder Kinderzimmern erwartet Sie ein weiteres lichtdurchflutetes Zimmer mit eigenem Balkonzugang. Ein separates Büro bietet den idealen Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Durchgangszimmer, das sich hervorragend als Ankleide eignet. Ein eigenes Bad und ein separates WC sorgen für maximalen Komfort.

Zukunftssicher: Durch den Einbau einer Gaube ergeben sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Qualität & Substanz: Keller & Außenbereich

Qualität, die man sieht: Der massive Vollkeller verfügt über einen direkten Ausgang zum Garten und befindet sich in einem absolut trockenen Zustand. Der Außenbereich ist großzügig angelegt und verfügt neben einer Einzelgarage und einem Stellplatz über einen massiven Holzunterstand – ideal für Brennholz oder mehrere Zweiräder.

Ausstattung

Bodenbeläge: Hochwertiger Echtholzparkett verleiht den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre. Die Bäder sind klassisch gefliest, während in drei Räumen wohnlicher Teppichboden für Gemütlichkeit sorgt.

Lichtdurchflutetes Wohnambiente: Das Wohnzimmer besticht durch großzügige, raumhohe Glasfronten, die für ein Maximum an natürlichem Lichteinfall und einen schönen Blick in den Außenbereich sorgen.

Wohlfühlatmosphäre: Ein Highlight im Wohnbereich ist der große Einbaukamin, der an kalten Tagen für behagliche Wärme und ein besonderes Ambiente sorgt.

Handwerkskunst: Eine massive Echtholzterasse im Treppenhaus verbindet die Etagen und unterstreicht den soliden Charakter des Hauses.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zustand & Energie:

Die im Jahr 1988 in massiver Bauweise mit soliden Holzfenstern erstellte Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einem Endenergieverbrauch von 107 kWh/(m²·a) weist das Gebäude eine gute energetische Basis auf. Nutzen Sie die Gelegenheit, beim anstehenden Heizungstausch moderne Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Massive Wertarbeit:

Das Haus wurde in hochwertiger, monolithischer Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus 36,5 cm starken Poroton-Ziegeln – ein Material, das bereits damals weit über dem Standard lag und für ein exzellentes Raumklima sowie natürliche Wärmedämmung sorgt. Diese solide Substanz bildet die perfekte Basis für zukünftige energetische Maßnahmen.

Extra-Bonus: Profitieren Sie von der Städtebauförderung!

Das Objekt befindet sich im offiziellen Sanierungsgebiet ‚Oststadt‘ der Stadt Heidenheim. Dies eröffnet Ihnen attraktive finanzielle Vorteile: Private Modernisierungsmaßnahmen können mit bis zu 30 % der Kosten (maximal 30.000 € Zuschuss) gefördert werden. Zusätzlich profitieren Sie von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die restlichen 70% der Kosten (maximal 70.000€).

Sanierungen:

2013: Neuer Warmwasserspeicher

2021: Balkonsanierung DG (Neue Abdichtung und Fliesen)

2025: Teilweise Erneuerung der Steuerung der Heizungsanlage

Sie erwerben dieses Objekt direkt vom Eigentümer. Dadurch entfällt die übliche Käuferprovision, was Ihre Kaufnebenkosten um ca. 3,57 % senkt – Kapital, das Sie direkt in Ihre individuelle Modernisierung oder die neue Heiztechnik investieren können.

Das Objekt ist nicht vermietet und steht zur Eigennutzung bereit.

Aktueller Energieausweis liegt vor.

Lage

Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse in einer ruhigen und gleichzeitig zentralen, innenstadtnahen Lage in einem gewachsenen Wohngebiet von Heidenheim mit guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung.

Durch die zentrumsnahe Lage sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergarten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung.

Auch der Bahnhof ist nur 10 Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahn- und Busverkehr.

Ebenfalls kurze Wege führen Sie in die nahegelegene Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südseite

Exposé - Galerie



Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche EG

Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Bad EG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Bad DG

Exposé - Galerie



Terrasse



Südseite

Exposé - Galerie



Hauseingang



Holzunterstand

Exposé - Galerie



Garten



Pergola

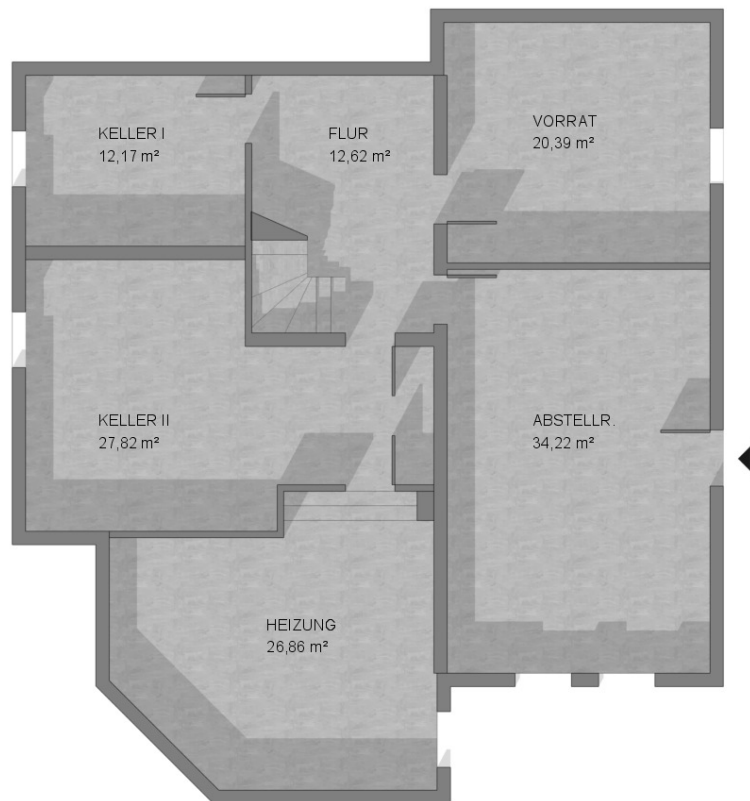
Exposé - Galerie



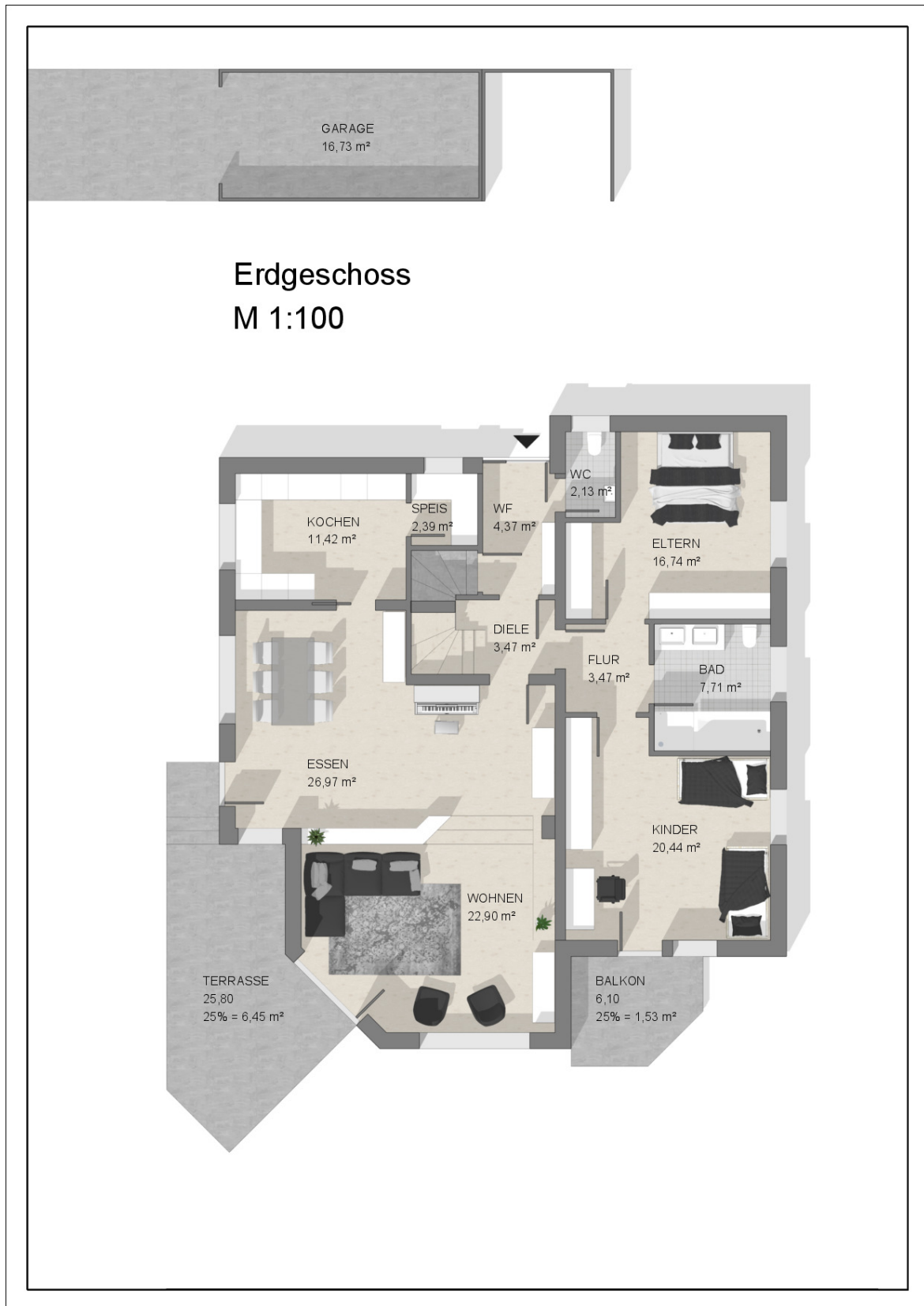
Garten

Exposé - Grundrisse

Untergeschoss M 1:100



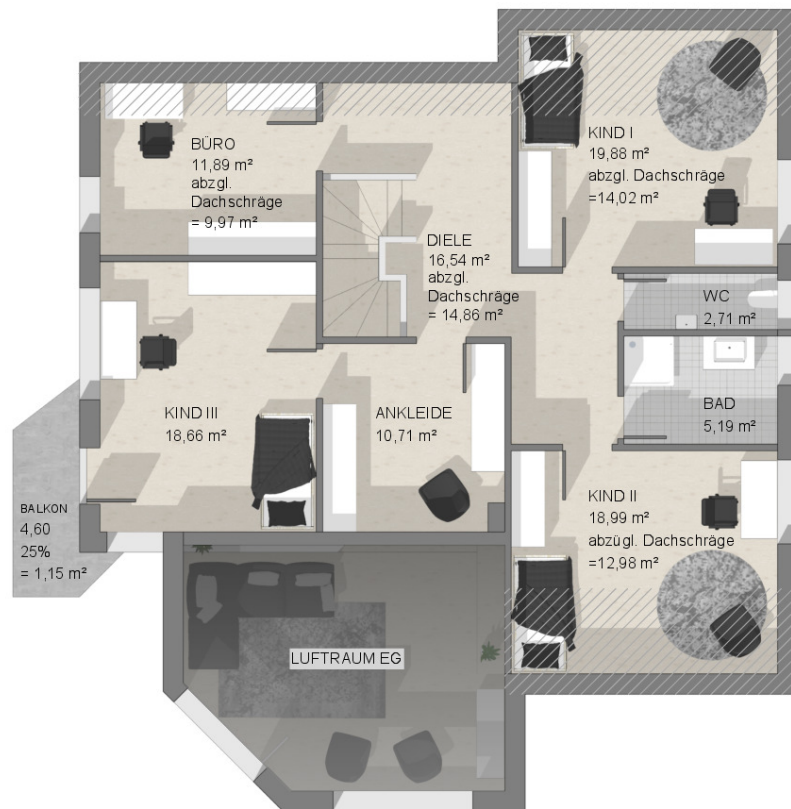
Exposé - Grundrisse



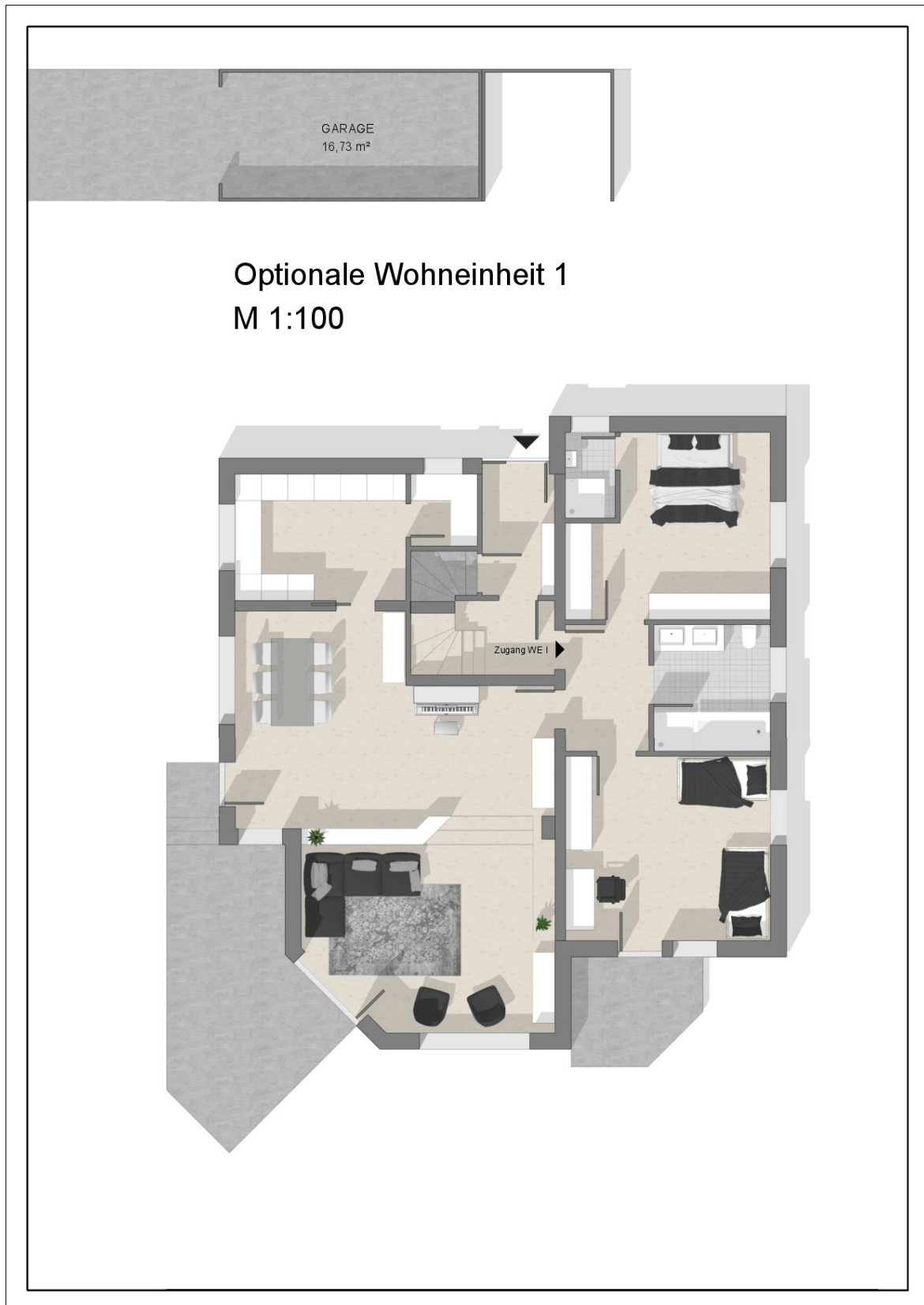
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

M 1:100



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Optionale Wohneinheit 2

M 1:100

